

# LEA Ejendomspartner A/S

Bremerholm 31, 1069 København K  
CVR-nr. 10 00 68 56

## Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 22.05.23

Steen Lundbye

Dirigent

---

Koncernoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 12
Resultatopgørelse	13
Balance	14 - 15
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17 - 29

---

---

**Selskabet**

---

LEA Ejendomspartner A/S  
Bremerholm 31  
1069 København K  
Hjemsted: København  
CVR-nr.: 10 00 68 56  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Lars Bo Ismiris

---

**Bestyrelse**

---

Poul Erik Bech  
Poul Randrup Andersen  
Jørgen Jørgensen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for LEA Ejendomspartner A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og modervirksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. maj 2023

**Direktionen**

Lars Bo Ismiris

**Bestyrelsen**

Poul Erik Bech  
Formand

Poul Randrup Andersen

Jørgen Jørgensen

**Til kapitalejeren i LEA Ejendomspartner A/S****Konklusion**

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for LEA Ejendomspartner A/S for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen og selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

**Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen og selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Søborg, den 22. maj 2023

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jan Robert Molin

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne10848

**KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL****Hovedtal**

Beløb i t.DKK	2022	2021	2020	2019	2018
<i>Resultat</i>					
Nettoomsætning	46.839	44.615	45.274	41.824	42.017
Indeks	111	106	108	100	100
Bruttofortjeneste	38.639	36.208	37.538	34.277	35.105
Indeks	110	103	107	98	100
Resultat af primær drift	4.125	962	249	-2.646	3.060
Indeks	135	31	8	-86	100
Finansielle poster i alt	-983	-139	-110	-101	-127
Årets resultat	2.444	637	8	-2.243	2.186
Indeks	112	29	-	-103	100
<i>Balance</i>					
Samlede aktiver	17.914	15.192	23.751	22.027	24.372
Indeks	74	62	97	90	100
Investeringer i materielle anlægsaktiver	0	52	102	472	0
Egenkapital	9.992	9.698	9.661	9.653	15.496
Indeks	64	63	62	62	100



**Nøgletal**

	2022	2021	2020	2019	2018
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	25%	7%	0%	-18%	13%
Bruttomargin	82%	81%	83%	82%	84%
Overskudsgrad	9%	2%	1%	-6%	7%

*Soliditet*

Soliditetsgrad	62%	64%	47%	44%	64%
----------------	-----	-----	-----	-----	-----

*Øvrige*

Antal medarbejdere (gns.)	60	63	63	63	57
---------------------------	----	----	----	----	----

*Definitioner af nøgletal*

Egenkapitalens forrentning:	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Bruttomargin:	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Overskudsgrad:	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Soliditetsgrad:	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$

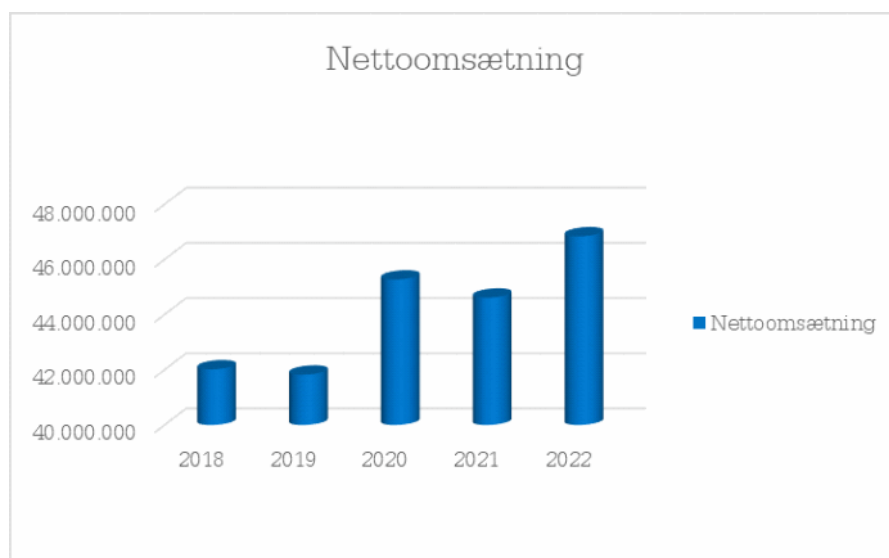
### Væsentligste aktiviteter

Koncernens hovedaktivitet er ejendomsadministration samt drift og vedligeholdelse af ejendomme beliggende i Danmark.

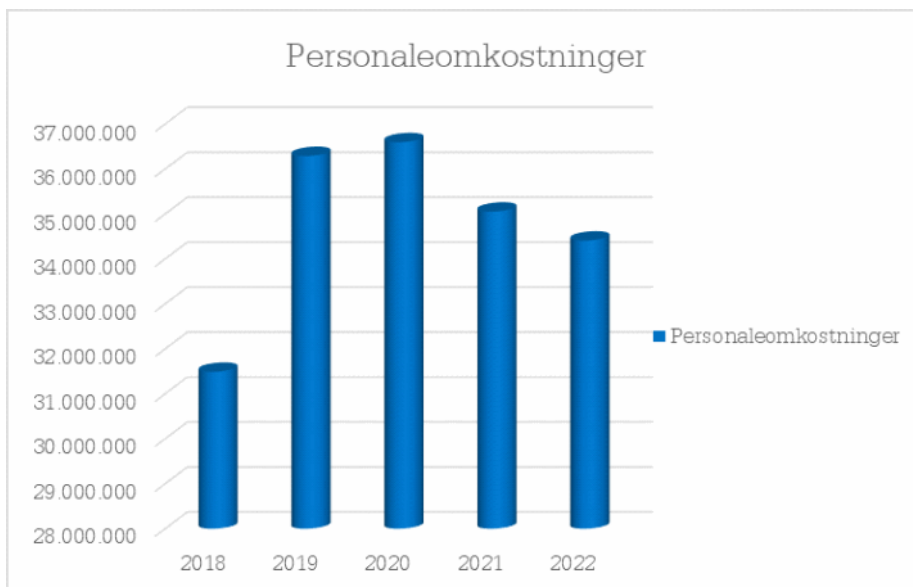
Koncernen administrerer investerings- og udlejningsejendomme, andelsboliger og ejerforeninger, ligesom selskabet tilbyder rådgivning inden for områder som renoveringsprojekter, lejeoptimering, finansiering og lignende ydelser relateret til fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Nettoomsætningen udgør i 2022 tkr. 46.839 mod tkr. 44.615 i 2021. Koncernen har som del af en langsigtet strategi, forsat arbejdet med at udvikle og styrke en række funktioner og områder betragteligt. Dette arbejde følger den fastlagte plan. Resultat af primær drift udgør således tkr. 4.125 mod tkr. 962 i 2021. Det ordinære resultat efter skat udgør tkr. 2.444 mod tkr. 637 i 2021.

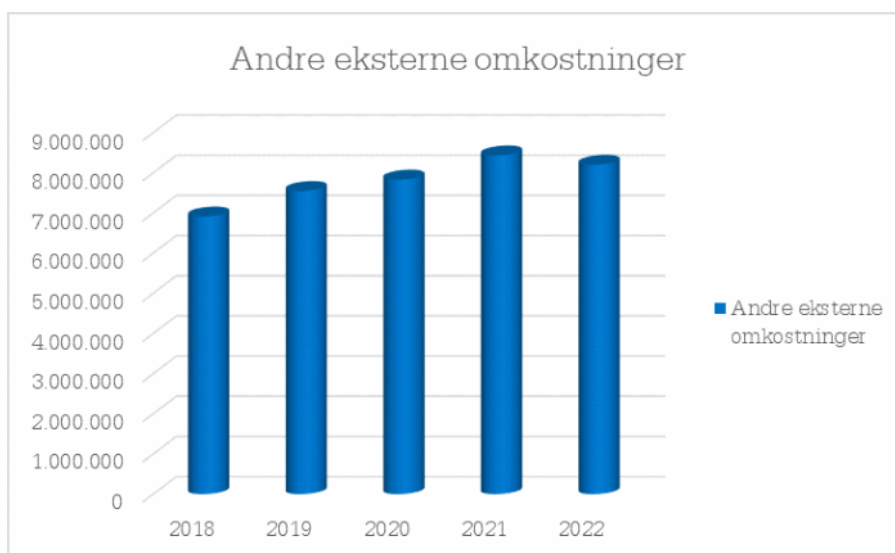


Koncernen har i 2022 forsat den planlagte udvikling af virksomheden. I 2022 har der forsat været fokus på at uddanne nye administratorer og koncernen har forsat stort fokus på uddannelse af nye medarbejdere, herunder særligt praktikanter som vi har i alle afdelinger. Da alle praktikanter typisk ansættes efterfølgende, føler vi også, at vi tager ansvar for en af de store udfordringer i branchen – nemlig uddannelse af kvalificerede medarbejdere. I 2022 har vi også haft fokus på at tilbyde fleksible stillinger, der er målrettet vores erfarne medarbejdere, som går på efterløn eller pension. På den måde har vi kunne fastholde en tilknytning til særdeles erfarne medarbejdere og samtidigt tilbyde disse en forsat rolle i vores virksomhed. Det gennemsnitlige antal beskæftigede i året var 60 ift. 63 i 2021.

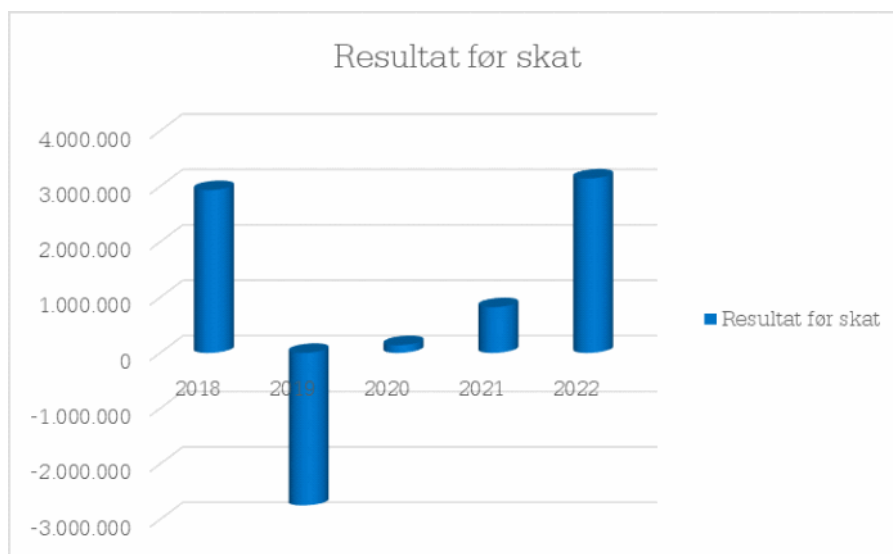


Andre eksterne omkostninger/kapacitetsomkostninger omfatter udgifter til lokaler, IT-udgifter samt andre administrationsomkostninger. I 2022 udgør de t.kr. 8.200 mod t.kr. 8.433 i 2021.

Grundet stadigt stigende behov for IT-understøttelse, digitalisering og effektiviseringspotentialer forventes disse omkostninger dog ikke at blive mindre i de kommende år.



Nedenfor ses skematisk udvikling i resultat før skat.



LEA's egenkapital andrager ved udgangen af 2022 tkr. 8.531.

### Forventet udvikling

LEA forventer en fortsat positiv organisk vækst. Dette forventes at ske dels gennem en udvidelse af samarbejdet med eksisterende kunder, samt etablering af nye kundeforhold.

Herudover arbejdes der videre med en styrkelse af LEA's position gennem eventuelle fusioner og/eller opkøb af andre ejendomsadministrationsvirksomheder. Der arbejdes med en fortsat opgradering af specialistfunktioner.

På baggrund af den fortsatte udvikling af virksomheden, forventes der et positivt resultat for 2023 og en virksomhed, som er yderligere styrket omkring kundeservice, kvalitet og effektivitet.

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2022	2021	2022	2021	
	DKK	DKK	DKK	DKK	
	<b>Nettoomsætning</b>	<b>46.839.240</b>	<b>44.615.163</b>	<b>39.309.242</b>	<b>35.585.121</b>
	Andre driftsindtægter	0	25.200	448.913	455.832
	Andre eksterne omkostninger	-8.199.746	-8.432.674	-7.246.918	-7.258.470
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>38.639.494</b>	<b>36.207.689</b>	<b>32.511.237</b>	<b>28.782.483</b>
1	Personaleomkostninger	-34.407.698	-35.050.598	-29.576.984	-29.453.037
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>4.231.796</b>	<b>1.157.091</b>	<b>2.934.253</b>	<b>-670.554</b>
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-107.265	-194.664	-107.265	-194.664
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>4.124.531</b>	<b>962.427</b>	<b>2.826.988</b>	<b>-865.218</b>
2	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	497.687	698.719
3	Andre finansielle indtægter	278.561	2.849	285.851	26.220
4	Andre finansielle omkostninger	-1.261.570	-142.073	-1.253.550	-136.451
	<b>Resultat før skat</b>	<b>3.141.522</b>	<b>823.203</b>	<b>2.356.976</b>	<b>-276.730</b>
	Skat af årets resultat	-697.533	-185.864	-410.673	215.350
	<b>Årets resultat</b>	<b>2.443.989</b>	<b>637.339</b>	<b>1.946.303</b>	<b>-61.380</b>

### Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	187	48.719
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	1.500.000	0	1.500.000
Minoritetsinteresser	497.686	698.719	0	0
Overført resultat	1.946.303	-1.561.380	1.946.116	-1.610.099
<b>I alt</b>	<b>2.443.989</b>	<b>637.339</b>	<b>1.946.303</b>	<b>-61.380</b>

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.22 DKK	31.12.21 DKK	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
Note					
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	105.511	212.777	105.511	212.776
5	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>105.511</b>	<b>212.777</b>	<b>105.511</b>	<b>212.776</b>
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	1.014.164	1.166.477
6	Andre værdipapirer og kapitalandele	8.075.241	0	8.075.241	0
7	Deposita	412.230	407.450	412.230	407.450
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.487.471</b>	<b>407.450</b>	<b>9.501.635</b>	<b>1.573.927</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.592.982</b>	<b>620.227</b>	<b>9.607.146</b>	<b>1.786.703</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.480.644	3.364.464	2.600.589	1.395.802
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	290.088	37.414
	Udskudt skatteaktiv	72.568	163.497	72.568	163.497
	Tilgodehavende selskabsskat	0	0	0	195.265
	Andre tilgodehavender	1.006.344	553.722	981.844	553.723
	Periodeafgrænsningsposter	137.452	72.604	51.806	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>5.697.008</b>	<b>4.154.287</b>	<b>3.996.895</b>	<b>2.345.701</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>3.623.635</b>	<b>10.417.267</b>	<b>1.753.883</b>	<b>10.417.266</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>9.320.643</b>	<b>14.571.554</b>	<b>5.750.778</b>	<b>12.762.967</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>17.913.625</b>	<b>15.191.781</b>	<b>15.357.924</b>	<b>14.549.670</b>

		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.22 DKK	31.12.21 DKK	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
<b>PASSIVER</b>					
Note					
	Selskabskapital	6.666.667	6.666.667	6.666.667	6.666.667
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	266.664	266.477
	Overført resultat	2.311.100	364.797	2.044.436	98.320
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	1.500.000	0	1.500.000
	<b>Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere</b>	<b>8.977.767</b>	<b>8.531.464</b>	<b>8.977.767</b>	<b>8.531.464</b>
8	Minoritetsinteresser	1.014.163	1.166.477	0	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>9.991.930</b>	<b>9.697.941</b>	<b>8.977.767</b>	<b>8.531.464</b>
9	Andre hensatte forpligtelser	100.000	542.125	100.000	542.125
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>100.000</b>	<b>542.125</b>	<b>100.000</b>	<b>542.125</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.397.964	861.647	1.107.240	649.519
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.701.035	397.953	1.500.000	2.134.760
	Selskabsskat	606.604	201.034	319.744	0
	Anden gæld	4.116.092	3.491.081	3.353.173	2.691.802
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.821.695</b>	<b>4.951.715</b>	<b>6.280.157</b>	<b>5.476.081</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.821.695</b>	<b>4.951.715</b>	<b>6.280.157</b>	<b>5.476.081</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>17.913.625</b>	<b>15.191.781</b>	<b>15.357.924</b>	<b>14.549.670</b>

10 Oplysninger om dagsværdi

11 Eventualforpligtelser

12 Nærtstående parter

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis- metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital tilhørende modervirk- somhedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Koncern:							
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21							
Saldo pr. 01.01.21	6.666.667	0	1.926.177	0	8.592.844	1.067.758	9.660.602
Betalt udbytte	0	0	0	0	0	-600.000	-600.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	-1.561.380	1.500.000	-61.380	698.719	637.339
Saldo pr. 31.12.21	6.666.667	0	364.797	1.500.000	8.531.464	1.166.477	9.697.941
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22							
Saldo pr. 01.01.22	6.666.667	0	364.797	1.500.000	8.531.464	1.166.477	9.697.941
Betalt udbytte	0	0	0	-1.500.000	-1.500.000	-650.000	-2.150.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	1.946.303	0	1.946.303	497.686	2.443.989
Saldo pr. 31.12.22	6.666.667	0	2.311.100	0	8.977.767	1.014.163	9.991.930
Modervirksomhed:							
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21							
Saldo pr. 01.01.21	6.666.667	817.758	1.108.419	0	8.592.844	0	8.592.844
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-600.000	600.000	0	0	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	48.719	-1.610.099	1.500.000	-61.380	0	-61.380
Saldo pr. 31.12.21	6.666.667	266.477	98.320	1.500.000	8.531.464	0	8.531.464
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22							
Saldo pr. 01.01.22	6.666.667	266.477	98.320	1.500.000	8.531.464	0	8.531.464
Betalt udbytte	0	0	0	-1.500.000	-1.500.000	0	-1.500.000
Forslag til resultatdisponering	0	187	1.946.116	0	1.946.303	0	1.946.303
Saldo pr. 31.12.22	6.666.667	266.664	2.044.436	0	8.977.767	0	8.977.767



	Koncern		Modervirksomhed	
	2022 DKK	2021 DKK	2022 DKK	2021 DKK

### 1. Personaleomkostninger

Lønninger	30.121.928	30.625.547	25.989.783	25.834.101
Pensioner	1.576.466	1.447.731	1.332.133	1.160.585
Andre omkostninger til social sikring	519.815	520.167	462.540	470.244
Andre personaleomkostninger	2.189.489	2.457.153	1.792.528	1.988.107
I alt	34.407.698	35.050.598	29.576.984	29.453.037
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	60	63	54	55

### 2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	0	497.687	698.719
I alt	0	0	497.687	698.719

### 3. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	10.895	26.220
Øvrige finansielle indtægter	278.561	2.849	274.956	0
I alt	278.561	2.849	285.851	26.220

### 4. Finansielle omkostninger

Øvrige finansielle omkostninger	1.261.570	142.073	1.253.550	136.451
I alt	1.261.570	142.073	1.253.550	136.451

**5. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Koncern:	
Kostpris pr. 01.01.22	2.527.345
Kostpris pr. 31.12.22	2.527.345
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.22	-2.314.569
Afskrivninger i året	-107.265
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22	-2.421.834
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	105.511
Modervirksomhed:	
Kostpris pr. 01.01.22	2.337.345
Kostpris pr. 31.12.22	2.337.345
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.22	-2.124.569
Afskrivninger i året	-107.265
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22	-2.231.834
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	105.511

## 6. Værdipapirer og kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i Andre værdipapir-tilknyttede virksomheder og kapitalandele	
Koncern:		
Tilgang i året	0	9.295.579
Kostpris pr. 31.12.22	0	9.295.579
Dagsværdireguleringer i året	0	-1.220.338
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22	0	-1.220.338
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	0	8.075.241
Modervirksomhed:		
Kostpris pr. 01.01.22	250.000	0
Tilgang i året	0	9.295.579
Kostpris pr. 31.12.22	250.000	9.295.579
Opskrivninger pr. 01.01.22	916.477	0
Årets resultat fra kapitalandele	497.687	0
Udbytte relateret til kapitalandele	-650.000	0
Opskrivninger pr. 31.12.22	764.164	0
Dagsværdireguleringer i året	0	-1.220.338
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22	0	-1.220.338
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	1.014.164	8.075.241
Navn og hjemsted:		Ejerandel
Dattervirksomheder:		
Promana A/S, Herlev		50%

Modervirksomheden ejer 50% af Promana A/S men opnår bestemmende indflydelse via ejerftale med de øvrige kapitalejere. Modervirksomheden har dermed kontrol i selskabet, hvorfor Promana A/S er klassificeret som en dattervirksomhed.

**7. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt**

Beløb i DKK	Deposita
Koncern:	
Kostpris pr. 01.01.22	407.450
Tilgang i året	4.780
Kostpris pr. 31.12.22	412.230
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	412.230
Modervirksomhed:	
Kostpris pr. 01.01.22	407.450
Tilgang i året	4.780
Kostpris pr. 31.12.22	412.230
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	412.230

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
	DKK	DKK	DKK	DKK

**8. Minoritetsinteresser**

Minoritetsinteresser primo	1.166.477	1.067.758	0	0
Betalt udbytte	-650.000	-600.000	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	497.686	698.719	0	0
I alt	1.014.163	1.166.477	0	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK

### 9. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Kortfristede forpligtelser	100.000	542.125	100.000	542.125
I alt	100.000	542.125	100.000	542.125

### 10. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele	I alt
Koncern:		
Dagsværdi pr. 31.12.22	8.075.241	8.075.241
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-1.176.671	-1.176.671
Modervirksomhed:		
Dagsværdi pr. 31.12.22	8.075.241	8.075.241
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-1.176.671	-1.176.671

## 11. Eventualforpligtelser

Koncern:

### *Leasingforpligtelser*

Koncernens eventualforpligtelser vedrørende huslejekontrakter udgør t.DKK 776 næste år. Af de samlede eventualforpligtelser kan t.DKK 278 henføres til tilknyttede virksomheder.

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskaberne, som indgår i koncernregnskabet, er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til sambeskatningsindkomsten. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskaberne, som indgår i koncernen, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed.

Modervirksomhed:

### *Leasingforpligtelser*

Selskabets eventualforpligtelser vedrørende huslejekontrakter udgør t.DKK 776 næste år. Af de samlede eventualforpligtelser kan t.DKK 278 henføres til tilknyttede virksomheder.

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til sambeskatningsindkomsten. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed.

## 12. Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden Holdingselskabet Poul Erik Bech Erhverv A/S, København.

### 13. Anvendt regnskabspraksis

#### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for koncerner og virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

#### KONCERNREGNSKAB

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og dens dattervirksomheder, hvori modervirksomheden direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne, eller gennem aftaler har kontrol.

De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, aflægges i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

**13. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af regnskaber for modervirksomheden og dattervirksomhederne ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen er der foretaget eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, besiddelser af kapitalandele, interne mellemværender og udbytter samt gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder i det omfang, de underliggende aktiver og forpligtelser ikke er realiserede.

**Minoritetsinteresser**

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes egenkapital klassificeres som en del af koncernegenkapitalen. Dattervirksomhedernes resultater fordeles via resultatdisponeringen forholdsmæssigt til minoritetsinteresserne og modervirksomhedens andel af egenkapitalen.

Køb og salg af minoritetsandele i en dattervirksomhed, som ikke medfører ændringer i kontrol, behandles i koncernregnskabet som egenkapitaltransaktioner, og forskellen mellem vederlaget og den regnskabsmæssige værdi allokeres til modervirksomhedens andel af egenkapitalen.

**VALUTA**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

**LEASINGKONTRAKTER**

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.



**13. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Nettoomsætning**

Indtægter fra salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med levering af tjenesteydelserne (leveringsmetoden). Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Goodwill	7	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5	0

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**13. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

For dattervirksomheder, der i modervirksomheden måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta m.v.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

**BALANCE****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

### 13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I modervirksomhedens balance indregnes og måles kapitalandele i dattervirksomheder efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en konsolideringsmetode.

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i resultatopgørelsen på afholdelsestidspunktet.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapital-

**13. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

værdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Deposita, der er indregnet under aktiver, omfatter betalte deposita til udlejer vedrørende selskabets indgåede lejeaftaler.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes i modervirksomhedens årsregnskab under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der vedtages inden godkendelsen af årsrapporten for LEA Ejendomspartner A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven (samtidighedsprincippet).

**13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, omstruktureringer m.v. og indregnes, når selskabet på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller dagsværdi, såfremt forpligtelsen forventes indfriet på længere sigt.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1 – 5 år. Garantiforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi og indregnes på grundlag af tidligere års erfaringer med garantiarbejder.

**Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

**Gældsforpligtelser**

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.